

Portrait de la gestion du Quartier de l'Horloge en 2018

Dimanche 3 Juin 2018

Des charges très élevées, une gestion d'une main de fer dans un gant de velours, une absence de contrôles des comptes par l'exécutif et une mauvaise répartition des factures font de la gestion du Quartier de l'Horloge un sujet très préoccupant.

L'analyse des comptes 2018 a mis en évidence un grand nombre de dysfonctionnements :

- 700 000 € de sécurité incendie mal affectés, soit 30% du budget de l'ASL QH,
- 487 000 € mal répartis au sein des 3 copropriétés de commerces SOCOPARS, soit 25% du budget,
- 138 000 € non appelés par l'ASL QH aux SOCOPARS,
- 162 000 euros indûment facturés aux 482 lots d'habitation en copropriété et aux 3 HLM.



Le Quartier de l'Horloge vu du Centre Pompidou.

La mise à jour des statuts de l'association syndicale libre du Quartier de l'Horloge (ASL QH) en 2016 était une promesse de bon fonctionnement après 35 ans de tensions entre le syndic de copropriété LOISELET DAIGREMONT et les membres de l'ASL. En particulier, au sujet de la prise en charge d'un poste central de sécurité incendie et de 13 pompiers particuliers coûtant plus de 700 000 € par an.

Or, en 2018, un audit de sécurité incendie vient bouleverser le principe d'« *un quartier, un système* » sur lequel était basé la répartition de la détection incendie à l'ensemble des habitants et commerçants.

Nous savions déjà que la Préfecture de Police n'impose aucune contrainte. Son rôle est de valider les dispositions de protection incendie proposées et mises en place par les propriétaires et les exploitants des commerces du « *groupement ERP* ». Or, justement, la société QCS SERVICES vient de confirmer qu'il y a bien en matière de sécurité incendie une indépendance totale entre les habitations et les commerces. Cette déclaration confirme donc les thèses développées depuis 2011 par le Blog du Quartier de l'Horloge. Les conséquences sont très importantes, puisque la réduction négociée en 2016 de 120 000 euros de charges, pour quelques immeubles - en dehors des 4 HLM -, en échange de l'approbation de nouveaux statuts, était basée sur un concept erroné.

Ainsi, la proposition du gestionnaire LOISELET DAIGREMONT, de répartir les charges en 2018 conformément à cet accord, et non en fonction des règles de répartition existantes, pose de sérieux problèmes. Car, l'étude annuelle que nous vous livrons ici a mis en évidence des incohérences entre les différents lots. Le nombre d'équipements de certains grands commerces étant vraisemblablement sous-estimés dans des proportions importantes, la répartition des charges seraient de ce fait totalement injustifiée.

Quelques copropriétaires infortunés sont invités à payer pas moins de 6000 € de charges annuelles pour une cave de 10 m². Les charges des petits commerces sont surévaluées de 8%, celles des parkings de 14% et celles des caves de 6% à 70%.

Ainsi, les droits de vote, qui sont le reflet de la quote-part des charges payées par les associés, sont aussi erronés. L'ensemble des décisions des assemblées pouvant donc être entachées de nullité. La prescription est de cinq ans.

Les demandes initiées par une 1^{ère} vague d'une centaine de copropriétaires de cinq immeubles différents auprès du Tribunal de Grande Instance sont donc une chance de voir bientôt les charges de copropriété baisser et la qualité de la gestion s'améliorer.

Cependant, conservateurs et confiants, la majorité des copropriétaires s'investit peu dans la gestion et laisse toute latitude au directeur de l'association pour guider les débats. Maîtrisant ainsi toute réforme.

L'assemblée générale 2018 de l'ASL QH sera un second test de confiance pour LOISELET DAIGREMONT après le renouvellement pour une durée de 3 ans, le 24 mai dernier, de son mandat par les SOCOPARS.

L'ensemble des 15 représentants de l'ASL QH est invité à valider la gestion et les comptes de l'association le 28 juin 2018.

EN SAVOIR PLUS

- 1. Un problème de gestion**
- 2. La multi casquette du gestionnaire**
- 3. L'absence de contrôles des comptes**
- 4. Une mauvaise répartition des charges**
- 5. Que faut-il donc améliorer en priorité?**

1. Le problème des charges de copropriété élevées du Quartier de l'Horloge est un problème de gestion. Les règles n'ont pas été suivies et mises en place de manière adéquate depuis l'origine en 1981.

Une association syndicale libre (ASL) est une association au service de ces membres. Et non le contraire. Ce ne sont pas les membres qui sont au service de l'association.

L'ASL QH est un outil de gestion de biens et d'équipements communs, comme une chaufferie ou des réseaux de distribution d'eau chaude par exemple. Elle peut aussi mettre en place des services, comme la sécurité incendie ou la maintenance et l'entretien des réseaux des alarmes ascenseurs. Une ASL gère donc pour le compte de ses propres membres, aux charges et conditions fixées contractuellement par ses associés, équipements et services.

Un règlement propre à l'ensemble immobilier définit les règles de répartition des charges. Or, ce règlement le "CRUH" n'est pas respecté, il y a trois manquements principaux:

- Mise à jour annuelle des équipements propres à tel ou tel commerce, ou à chaque copropriété, non effectuée.
- Calcul erroné des points permettant la répartition financière des charges aux différents immeubles.
- Mauvaise affectation des factures, en particulier de sécurité incendie.

Il s'ensuit une mauvaise répartition des charges très importante.

Estimation des trop-perçus de charges au sein de l'association syndicale libre du Quartier de l'Horloge (ASL QH)					
Synthèse des "draps de bain" établie d'après les documents fournis par Loiselet Daigremont			Soumis au vote AG 2018	Total - 5 ans récupérable	Procédures en cours
N°	Copropriété	Syndic en 2016	2017	2012-2016	
1	7, 8 rue Bernard de Clairvaux	Immo France	11 438 €	66 281 €	
2	184 rue Saint-Martin	Plisson - KMS	7 541 €	40 887 €	
3	15 rue Grenier Saint-Lazare	Cabinet Balzac	7 612 €	41 292 €	
4	9 rue Brantôme	Immo France	11 123 €	129 353 €	Collective
5	50 rue Rambuteau	Geralpha Gest.	16 620 €	181 978 €	Individuelle
6	156 rue Saint-Martin	Plisson - KMS	13 594 €	149 513 €	
7	160 rue Saint-Martin	Cabinet Balzac	8 824 €	114 286 €	Individuelle
8	164 rue Saint-Martin	Immo France	8 682 €	52 016 €	
9	168 rue Saint-Martin	Immo France	11 738 €	75 526 €	
10	3, 5 rue Bernard de Clairvaux	Dauchez	34 531 €	195 381 €	Collective
11	HLM Action Logement	Erigère	30 369 €	164 921 €	
TOTAL TROP PERCU			162 073 €	1 211 435 €	
12	Bureaux, 4 rue Brantôme	Sefal Property	-20 578 €	-146 485 €	
13	SOCOPAR 2	Loiselet & Daigremont	-141 496 €	-1 064 950 €	Individuelle
14	SOCOPAR 3A				
15	SOCOPAR 3B				
TOTAL MOINS PERCU			-162 073 €	-1 211 435 €	
Document établi par le Collectif d'habitants - q2h@free.fr				03/06/2018	

La gestion par un interlocuteur unique de l'ASL QH et des trois copropriétés de commerces SOCOPARS posent de nombreux problèmes. En particulier en qui concerne la répartition de 162 073 euros de charges qui ne sont pas appelées à 4 immeubles et donc réparties auprès de 11 autres.

2. La multi casquette de LOISELET DAIGREMONT : un gestionnaire juge et partie, doté d'un don d'ubiquité depuis 1981.

L'administrateur de bien LOISELET DAIGREMONT détient pas moins de 5 casquettes dans la gestion du Quartier de l'Horloge:

1. Directeur de l'association syndicale libre, soit 15 volumes réunissant plus de 1000 lots d'habitation, commerces et parkings.
2. Syndic de copropriété SOCOPAR 2
3. Syndic de copropriété SOCOPAR 3A
4. Syndic de copropriété SOCOPAR 3B
5. Gérant de la gestion commune des SOCOPAR 2, 3A et 3B

De 1981 à 2014 (Loi ALUR) il a aussi été le représentant des SOCOPARS à l'assemblée générale de l'ASL dans laquelle la gestion commune détenait seule la majorité absolue avec plus de 51% des voix. Il a ainsi pu décider de tout, tout seul pendant 33 ans. Sans compter qu'en 1982, soit au moment où les derniers immeubles sont construits et mise en vente, l'exécutif de l'ASL alors encore incomplet, a effectué un transfert de ses pouvoirs à son directeur, le même LOISELET DAIGREMONT.

Depuis, LOISELET DAIGREMONT tient les 4 assemblées générales des SOCOPARS simultanément avec 4 tableaux de vote distincts. Et, traditionnellement, l'assemblée générale de l'ASL se tient le lendemain, se contentant ainsi d'enregistrer les décisions de la veille, prises par les SOCOPARS majoritaires.

3. L'absence de contrôle de la répartition des charges

La répartition de charges propre à l'ASL n'est pas partagée avec les associés et les syndics de copropriété, elle n'est donc pas contrôlée.

La comptabilité analytique de l'ASL se présente sous la forme d'un grand tableau EXCEL dénommé « drap de bain ». Il faut le demander, car il n'est pas transmis automatiquement. En lieu et place environ 30 pages de comptabilité ASL, avec le format inapproprié de la copropriété, est transmis aux syndics. La répartition poste par poste, immeuble par immeuble n'est simplement pas visible.

D'autres pièces de la gestion ne sont pas mises à disposition des membres de l'ASL QH. Les comptes sont ainsi validés par les représentants des copropriétés sur la base de l'habitude et de la confiance sans jamais avoir été contrôlé.

Cependant, depuis 2009, quelques membres de conseils syndicaux analysent les comptes de l'ASL et comparent d'année en année l'évolution du coût du point d'ALARME et du coût d'une tête de DETECTION INCENDIE.

B. Grille ASL N°5 "Alarmes"			C. Grille ASL N°6 "Détection incendie"		
CRUH, art. 37.4.1 c)	Poste variable		CRUH, art. 37.4.1 d)	Poste variable mis à jour chaque année	
Quote-part SOCOPARS :	Nb. de points	Coût par point selon:	Quote-part SOCOPARS :	Nombre de têtes	Coût par tête selon :
548 837 €	306	1 794 € Loiselet	5 387 €	181	30 € Loiselet
15 773 €	3 270	5 € CRUH	634 185 €	423	1 499 € CRUH

Les coûts unitaires du point ALARME et de DETECTION INCENDIE sont "inversés". Car, les corrections apportées en appliquant les règlements existants conduisent à une modification des sommes à répartir et du nombre de points. Ceci explique les transferts de charges.

4. Des frais réels mal répartis.

Les charges de l'ASL sont réparties en fonction de l'utilité et de jouissance des équipements et des services « aux charges et conditions » fixées par ses membres. Le principe de « l'utilité » protège les propriétaires minoritaires. Les propriétaires majoritaires ne devraient ainsi pas pouvoir imposer des charges inutiles aux petits propriétaires.

La sécurité incendie propre aux commerces par exemple ne devrait donc pas être refacturée aux immeubles d'habitation qui n'en ont pas fait la demande, n'en n'ont aucune utilité ni obligation réglementaire. Au sein des SOCOPARS, les gros porteurs de voix ne devraient pas pouvoir imposer aux petits porteurs de voix une mauvaise répartition.

L'analyse des charges par le Collectif d'habitants est transmise aux associés de l'ASL avant les assemblées générales afin de les alerter sur les dysfonctionnements à corriger. Car, l'utilisation des majorités permet de contourner les règles de l'ASL en validant des comptes non conformes et une répartition des factures infondées.

Grille SOCOPARS	Sprinklers 28 501 € 28 501 €			Alarmes 548 837 € 15 773 €			Détection incendie 5 387 € 634 185 €			Frais de gestion		Mauvaise affectation	
	L&D	CRUH		L&D	CRUH		L&D	CRUH	L&D	CRUH			
270 Sprinklers privatifs	3377	31 748 €	14 195 €		0 €	0 €		0 €		0 €		17 553 €	
29 Flunch		0 €	0 €	2	3 341 €	96 €	17	506 €	17	25 487 €		-21 736 €	
30 Cinémas MK2		0 €	0 €	3,5	5 847 €	168 €	9	268 €	9	13 493 €		-7 547 €	
31 Compacteur		0 €	0 €	1	1 670 €	48 €	2	60 €	2	2 999 €		-1 316 €	
32 Asc. 9		0 €	0 €	1	1 670 €	48 €		0 €		0 €		1 622 €	
330 Eau glacée f. variables		0 €	0 €		0 €	0 €		0 €		0 €		0 €	
34 Galerie 30.70 2ème T	12	113 €	50 €	2	3 341 €	96 €	4	119 €	4	5 997 €		-2 571 €	
35 Espace VirHalles		0 €	0 €	1	1 670 €	48 €	2	60 €	2	2 999 €		-1 316 €	
36 Réserves 2ème T	19	179 €	80 €	10	16 705 €	480 €		0 €		0 €		16 324 €	
37 Caves Résidence Service	84	790 €	353 €		0 €	0 €		0 €		0 €		437 €	
40 Ch.gestion cpteurs elec.		0 €	0 €		0 €	0 €		0 €		0 €		0 €	
41 Ch.alarmes Leroy Merlin		0 €	0 €	15	25 057 €	720 €		0 €		0 €		24 337 €	
42 Ch. RIA Leroy Merlin		0 €	0 €		0 €	0 €		0 €		0 €		0 €	
43 Ch.détéc. incendie Leroy Merlin		0 €	0 €		0 €	0 €	58	1 726 €	300	449 777 €		-448 050 €	
Totaux	7 038	66 166 €	29 584 €	306	511 172 €	14 690 €	181	5 387 €	423	634 185 €	144 682 €	187 261 €	-138 313 €
Total de charges SOCOPARS non appelées par l'ASL													

3 groupes de lots bénéficient de charges sous évaluées. L&D = répartition et nombre de points selon Loiselet Daigremont. CRUH = les corrections apportées. Source: zoom sur l'article 48 du "Drap de bain".

5. Que faut-il donc améliorer en priorité?

1. L'affectation des salaires des pompiers particuliers.

Les factures de sécurité incendie sont dans une grille (N°5) et les points permettant leurs répartitions sont dans une autre (N°6). Cette pratique n'est pas conforme au CRUH (règlement de répartition des charges). Ceci conduit à transfert de charge colossal tant au sein des 15 immeubles de l'ASL que pour les 500 lots des SOCOPARS.

Les copropriétaires sont-ils correctement informés ?

Les propriétaires d'habitation n'ont jamais demandé la jouissance d'un service de sécurité incendie. L'ASL QH organise, pour le seul usage des commerces, un service de sécurité incendie. Ainsi, la Préfecture de Police valide l'exploitation des établissements du « *groupement ERP* », soit l'ensemble des commerces du Quartier de l'Horloge, sur la base de trois pompiers « *pendant la présence du public* ». Les habitations ne font pas partie du groupement de commerces ERP, le principe « *un quartier, un système* » n'est donc pas fondé réglementairement.

Pourtant, l'assemblée générale du 12 septembre 2016 a validé pour l'année 2015 « *La modification de la grille de répartition des charges N°5 (Alarmes)* » en raison de « *L'évolution de l'utilité du système de sécurité incendie (SSI)* » et a décidé de « *réaffecter les charges du service de sécurité incendie dans les alarmes* » sur la base du rapport GIFFARD. Or, le 14 mars 2018, un audit de la société QCS SERVICES a totalement contredit cette explication en confirmant que « *Les logements en superstructure et la résidence services sont totalement autonomes d'un point de vue de la sécurité incendie* ».

La facturation des pompiers aux habitants déroge aussi aux règles de répartition des Cahiers des règles d'usage et d'habitations, et de construction (CRUH 2, 3A et 3B). Cette proposition contractuelle est donc trompeuse, car, elle a pour conséquences de faire supporter des montants de charges erronés aux mauvais propriétaires.

Le jeu des majorités permet aux trois SOCOPARS d'imposer une répartition qui leurs semble avantageuse. Or, ce n'est pas du tout le cas. Seul 2 ou 3 propriétaires profitent en réalité des mauvaises pratiques. Découvrez pourquoi ci-dessous.

2. La mise à jour du nombre de points d'alarme et de têtes de détection incendie.

Le calcul des points d'« *alarme* » et le nombre des « *têtes de détection incendie* » est erroné. D'une part les règles de calcul qui attribuent un coefficient de points en fonction du type d'alarme (caméra, de synthèse, de surveillance) ne sont pas appliquées. D'autre part LOISELET DAIGREMONT ne tient pas à jour l'« *état* » des équipements, soit le nombre de terminaux, alarme ou têtes de détection incendie de chaque lot de commerce et de chaque immeuble.

Cette mauvaise pratique a pour conséquences de déséquilibrer la répartition des charges. Ainsi, le magasin LEROY MERLIN BEAUBOURG, - ouvert 7/7 jours, qui accueille 1 millions de clients par an et réalise un chiffre d'affaire de 70 à 80 millions d'euros – participe à hauteur de 0.5 % du budget de sécurité incendie (environ 2000 euros pour 58 têtes de détection incendie [1] alors qu'il occupe 40% des surfaces commerciales avec 7698 M2.

3. La gouvernance de l'association

Les copropriétaires sont-ils trop confiants ?

LOISELET DAIGREMONT exerce une autorité sans partage depuis 37 ans et convainc encore une grande partie des copropriétaires « *non sachant* ».

Mais malheureusement, l'application des statuts de l'association n'est pas conforme et empêche une saine gestion :

- Les ordres du jour des assemblées générales ne sont pas préparés avec le conseil,
- Les comptes ne sont pas mis à disposition dans les délais,
- Le bailleur social ERIGERE (groupe ACTION LOGEMENT), membre statutaire du conseil de gestion, est tenu à l'écart,
- Les pièces de la gestion ne sont pas mises à disposition des associés qui le demandent,
- Les décisions des conseils de gestion ne sont pas suivies d'effet et ne font pas l'objet de vote,
- Les comptes rendus des réunions du conseil de gestion ne sont pas diffusés.

Finalement, le conseil de gestion de l'ASL et le conseil de gérance des SOCOPARS continue de se mélanger. Alors que les intérêts ne sont pas du tout identiques.

Un gestionnaire différent pour les copropriétés de commerces et pour l'ASL semble la seule solution pour permettre un correct usage tant des règlements de copropriété SOCOPARS que des règles contractuelles de l'ASL QH.

Une saine gestion profitera à tous, commerçants, habitants ou simples locataires.

[1] Grille n° 43 SOCOPARS – comptabilité LOISELET DAIGREMONT. Charges directes hors participation aux charges générales.